



2024_CBS_06212 OMV_2024026649 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een woning - met openbaar onderzoek - Karperstraat, 9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 13 juni 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepen; Sofie Bracke, schepen
Tine Heyse, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sami Souguir, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Evita Willaert, schepen
Liesbet Vertriest, waarnemend adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 15.

De beslissing wordt genomen op grond van:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikels 5 en 6.

Motivering

Het college van burgemeester en schepenen verleent gedeeltelijk de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Mevrouw Alex Gielis met als contactadres Kortrijksesteenweg 884 bus 102, 9000 Gent heeft een aanvraag (OMV_2024026649) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 25 februari 2024.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen handelt over:

- Onderwerp: het verbouwen van een woning
- Adres: Karperstraat 152, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 4 sectie D nr. 3607/2 _

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 26 maart 2024.

De aanvraag volgde de gewone procedure.
Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 5 juni 2024.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

1. BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING, DE PLAATS EN HET PROJECT

Bestaande toestand

Omgeving

Het perceel ligt langs de Karperstraat in de wijk Heernis.

De bebouwing in de omgeving is van het type gesloten bebouwing, de meeste hoofdgebouwen tellen 2 tot 2,5 bouwlagen. De panden zijn hoofdzakelijk ingevuld met de functie wonen. In de nabijheid van de bouwplaats bevindt zich 1 hoekcafé.

Morfologie

Het perceel heeft een oppervlakte van ongeveer 103 m², de straatbreedte meet 4,6 m en de perceelsdiepte bedraagt 22,6 m. Het pand betreft een rijbebouwing, ingericht als eengezinswoning.

Het hoofdgebouw telt 2,5 bouwlagen met een zadeldak en heeft een diepte van 9,95 m.

Achter het hoofdgebouw zijn geen bijgebouwen aanwezig: deze oorspronkelijke bijgebouwen werden gesloopt door de vorige eigenaar.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Programma

De functie eengezinswoning blijft behouden.

Aanpassingen bouwvolumes, gevel en indeling

* Het hoofdvolume en de voorgevel (met uitzondering van een nieuwe kroonlijst) worden niet gewijzigd.

De achtergevel van het hoofdgebouw wordt wel verbouwd: op de 3 bouwlagen worden grote gevelopeningen voorzien en de gevel wordt geïsoleerd en bekleed met crepi.

* Er wordt een nieuw, hoog bijgebouw opgericht, dit is perceelsbreed en meet 14,8 m diep (inclusief het hoofdvolume) en wordt aangelegd met een plat groendak. De dakrandhoogte meet 4,8 m boven het trottoirpeil.

Achtergevel: Deze wordt afgewerkt met grijze gevelsteen, op de kelderverdieping en de gelijkvloerse bouwlaag worden brede en hoge ramen voorzien.

* Pergola:

Achter het bijgebouw wordt nog een pergola voorzien tot op een bouwdiepte van 17,82 m achter de rooilijn, de hoogte meet 1,58 m boven het trottoirpeil.

* Indeling:

De gelijkvloerse bouwlaag wordt ingevuld met een bureauruimte, een trap naar de kelderverdieping, vervolgens de traphal naar de verdiepingen met een toilet eronder en een zithoek. Het bijgebouw wordt ingevuld met een vide naar de kelderverdieping.

De kelder is bereikbaar via een nieuw trap vooraan en wordt ingericht tot bergruimten vooraan en achteraan 1 open ruimte (deels hoofdgebouw, deels bijgebouw en in te richten als keuken en eetplaats). In het nieuwe bijgebouw komt een tweede trap tussen de kelder en de gelijkvloerse bouwlaag.

De 1^e verdieping wordt ingericht met een badkamer en 1 slaapkamer.

De 2^e verdieping wordt ingericht met 1 slaapkamer en een bibliotheek.

Scheidingsmuren

Het profiel van de linker scheidingsmuur wordt gewijzigd:

- Tussen een bouwdiepte van 9,95 m en 14,33 m wordt de muur met 0,6 m opgetrokken naar een hoogte van 14,8 m boven het trottoirpeil.
- Tussen een bouwdiepte van 14,33 m en 14,8 m wordt de muur met 1,58 m opgetrokken naar een hoogte van 14,8 m boven het trottoirpeil.

Aanpassingen buitenruimte/verharding

De buitenruimte meet 33,89 m², hiervan wordt 17,96 m² (53%) verhard en 6,81 m² (20%) aangelegd als een afgesloten vijver.

Aanpassingen riolering/waterhuishouding

Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel aangelegd.
De bouwheer plaatst een hemelwaterput (inhoud: 5000 liter).
Er wordt een vijver voorzien (inhoud: 6000 liter).
Het platte dak wordt met een groendak aangelegd.
Er wordt geen septische put voorzien.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

- Op 20/01/2022 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een eengezinswoning (OMV_2021166509).

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Overeenkomstig artikel 35 van het omgevingsvergunningsbesluit zijn er geen externe adviezen vereist.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005), maar niet in een gebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.

Het project ligt in het bijzonder plan van aanleg (BPA) BINNENSTAD - DEEL HEERNIS, goedgekeurd op 18 juli 1989, en is bestemd als: zone A voor woningen, klasse 2 voor tuinstrook en binnenkern.

De aanvraag is strijdig met de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA voor wat betreft volgende punten:

1/ Volume van het bijgebouw:

Het BPA laat op dit perceel gelijkvloerse bijgebouwen toe bouwdiepte van 16 m met een dakrand

hoogte tot 3,50 m. Voor gebouwen met meerdere bouwlagen laat het BPA in het betreffende geval een bouwdiepte toe tot 12 m.

Het bijgebouw reikt tot een diepte van 14,8 m en komt overeen met een hoogte van 2 bouwlagen, maar heeft slechts 1 vloer, namelijk ter hoogte van de kelder. De dakrandhoogte meet 4,8 m boven het trottoirpeil.

2/ Bouwdiepte van de pergola:

Het BPA laat op de gelijkvloerse bouwlaag toe tot maximaal 16 m. Binnen de tuinstrook daarachter mag enkel een tuinberging tot maximaal 10% van die zone worden opgericht. Het ontwerp voorziet een pergola met een diepte van 17,82 m achter de rooilijn, de hoogte meet 1,58 m boven het trottoirpeil.

Overeenkomstig artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan beperkt afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften van een gemeentelijk BPA, wat betreft de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van de constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

De afwijking '1/ volume van het bijgebouw' op de voorschriften van het BPA is **WEL** aanvaardbaar om volgende redenen:

Het bijgebouw bevindt zich binnen de bebouwingszone van 16 m. Gezien er slechts 1 bouwlaag in ondergebracht ter hoogte van de kelder, kan dit gebouw eigenlijk worden beschouwd als een hoog bijgebouw van 1 bouwlaag, dat 1,3 m hoger is dan het BPA toelaat.

Gezien de bouwdiepte beperkt blijft tot 14,8 m en gelet op de 2 aangrenzende bebouwingen tegen de scheidingsmuren: rechts een hoofdgebouw tot tegen de zijperceelsgrens en links een bijgebouw tot een diepte van 14,33 m (iets minder diep) en mede gelet op de oriëntatie, kan gesteld worden dat de ophoging een zeer geringe en aanvaardbare impact heeft op de aanpalende percelen.

De afwijking '2/ Bouwdiepte van de pergola' op de voorschriften van het BPA is **NIET** aanvaardbaar om volgende redenen:

Het perceel heeft een geringe bouwdiepte van 22,6 m en het overdekken van de tuinstrook met een permanente constructie (pergola) tot een diepte van 17,82 m kan niet aanvaard worden, gezien dit een negatieve impact heeft op de openheid van het binnengebied van het bouwblok.

4.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, de stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 25 maart 2024, van kracht sinds 27 mei 2024.

Het ontwerp werd getoetst aan de bepalingen van het algemeen bouwreglement.

Dit leidt tot volgende opmerking en/of bijzondere voorwaarden:

Artikel 3.6 – Afvalwater – septische put - individuele behandelingsinstallatie voor huishoudelijk afvalwater (IBA)

De plaatsing van een septische put (voor lozing van faecaal afvalwater) is verplicht bij nieuwbouw, al dan niet na slopen, en bij verbouwingen waarbij het afvoerstelsel van afval- en

hemelwater kan aangepast worden.

Op gemotiveerd verzoek kan de vergunningverlenende overheid de bouwheer vrijstellen van deze verplichting indien de plaatsing technisch niet mogelijk of te moeilijk is.

Ontwerp is niet conform:

Op de plannen wordt geen septische put getekend.

-> De stad oordeelt dat er geen gegronde reden is om geen septische put te plaatsen. Gelet op het niet zelfreinigend vermogen van de openbare riolering (gescheiden rioleringsstelsel) is het noodzakelijk om voorkeur te geven aan het plaatsen van een septische put t.o.v. een regenwaterput.

Als bijzondere voorwaarde wordt opgelegd:

Er moet een septische put geplaatst worden, dit overeenkomstig de bepalingen van artikel 3.6 van het algemeen bouwreglement.

Gewestelijke verordening hemelwater

De aanvraag werd getoetst aan de gewestelijke hemelwaterverordening 2023 (Besluit van de Vlaamse Regering van 10 februari 2023): zie waterparagraaf.

Gewestelijke verordening voetgangersverkeer

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 april 1997 houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer.

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project ligt in een afstroomgebied van de Oude schelde (Binnenstad), in beheer van De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het perceel is momenteel bebouwd.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem **Droogte**

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven werd het project aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater getoetst.

1/ HEMELWATERPUT

Met voorliggende aanvraag wordt de bestaande woning uitgebreid met een gelijkvloers aanbouwvolume. Hierdoor is de aanleg van een hemelwaterput verplicht.

De horizontale dakoppervlakte die in rekening moet gebracht worden bedraagt 67 m².

-> *Er moet een hemelwaterput voorzien worden met een minimale inhoud van 5000 liter.*

De hemelwaterput wordt uitgerust met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

-> *Het ontwerp voldoet aan de bepalingen.*

2/ INFILTRATIE

Het perceel is kleiner dan 120 m².

-> *Er dient geen infiltratievoorziening te worden geplaatst.*

3/ BUFFERVOORZIENING

De afwaterende oppervlakte is kleiner dan 1000 m².

-> *Er dient geen buffervoorziening te worden voorzien.*

4/ GROENDAK

De dakoppervlakte van de eengezinswoning is kleiner dan 100 m².

-> *Er dient geen groendak te worden aangelegd volgens het algemeen bouwreglement of het gewestelijke stedenbouwkundige verordening.*

De bouwheer voorziet vrijwillig om het nieuwe platte dak aan te leggen als een groendak.

-> *De aanleg van de groendaken wordt als positief beoordeeld omwille van de vertraagde en verminderde afvoer van hemelwater en het gunstige effect op het klimaat en de natuur.*

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

Overstromingen

Het perceel is gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.

Om impact op het overstromingsregime te vermijden dienen de voorwaarden uit de gewestelijke verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater strikt toegepast te worden.

Ernstiger overstromingen dan in het verleden zijn niet uit te sluiten en er kan geen sluitende garantie gegeven worden dat er zich op het perceel in de toekomst geen wateroverlast meer zal voordoen.

Waterkwaliteit

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag - mits toepassing van bovenstaande maatregelen - de watertoets doorstaat.

6. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

De aanvraag valt niet onder het toepassingsgebied van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 (MER-besluit) en heeft geen betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. De opmaak van een milieueffectrapport of project-m.e.r.-screening is voor voorliggend project dan ook niet vereist.

7. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 4 april 2024 tot en met 3 mei 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend.

8. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Programma

De aanvraag voorziet het behoud van de functie 'eengezinswoning'.

Het behoud van de eengezinswoning is ook verplicht omdat het pand gekend is als een 'te beschermen eengezinswoning' volgens de bepalingen van het algemeen bouwreglement.

Bouvvolumes en scheidingsmuren

Het nieuwe bijgebouw

Dit gebouw is perceelsbreed en meet 14,8 m diep (inclusief het hoofdvolume). De dakrandhoogte meet 4,8 m boven het trottoirpeil.

Gelet op de beperkte bouwdiepte en gezien er slechts 1 vloer in ondergebracht wordt (ter hoogte van de kelder) kan dit gebouw worden beschouwd als een hoog bijgebouw van 1 bouwlaag, dat 1,3 m hoger is dan een normale bouwhoogte van 3,5 m boven het trottoir.

Gelet op de 2 aangrenzende bebouwingen tegen de scheidingsmuren: rechts een hoofdgebouw tot tegen de zijperceelsgrens en links een bijgebouw tot een diepte van 14,33 m (iets minder diep) en de gunstige oriëntatie, kan gesteld worden dat de beperkte ophoging een aanvaardbare impact heeft op de aanpalende percelen.

De aanpalende percelen worden niet te sterk ingebouwd en ze zullen geen onaanvaardbare vermindering van de belichting, bezonning en/of zichten ervaren.

Bovendien hebben de eigenaars van de aanpalende percelen geen bezwaar ingediend.

De afwijking op de volumevoorschriften van het BPA kunnen aanvaard worden (zie beoordeling onder punt '4.1 Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg').

De pergola

Deze kan ruimtelijk en juridisch niet aanvaard worden: het perceel heeft een geringe bouwdiepte van 22,6 m en het overdekken met een permanente constructie tot een diepte van 17,82 m leidt tot het te sterk dichtbouwen van de beperkte tuin en het binnengebied van het bouwblok (zie beoordeling onder punt '4.1 Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg').

Deze constructie **wordt uit de vergunning gesloten**.

Achtergevels

De achtergevel heeft minder waarde en het isoleren en bekleden met crepi is ruimtelijk en esthetische aanvaardbaar. Het isoleren van deze gevels zal een positief effect hebben op zowel het wooncomfort, alsook op de energie-efficiëntie van de woning.

-> *Geen bezwaren tegen de isolatie en nieuwe gevelbekleding van de achtergevel.*

Septische put/Hemelwaterput/Vijver

Septische put

Er wordt geoordeeld dat er geen gegronde reden is om geen septische put te plaatsen.

Gelet op het niet zelfreinigend vermogen van de openbare riolering (gescheiden rioleringsstelsel) is het noodzakelijk om voorkeur te geven aan het plaatsen van een septische put t.o.v. een regenwaterput.

Als bijzondere voorwaarde wordt opgelegd: Er moet een septische put geplaatst worden, dit overeenkomstig de bepalingen van artikel 3.6 van het algemeen bouwreglement.

Vijver

Het ontwerp voorziet tevens een hemelwaterput en een vijver op het perceel.

Gelet op de omvang van het perceel en de verplichting om een septische put te plaatsen, wordt er geoordeeld dat de vijver enkel aanvaardbaar is, voor zover er nog voldoende ruimte is na het plaatsen van de septische put en de hemelwaterput.

Binnenindeling

De nieuwe indeling op de verschillende bouwlagen zorgen voor een meer praktische inrichting: De open dagleefruimten in de kelder en de gelijkvloerse bouwlaag zijn goed met elkaar gebonden en resulteren in een groter ruimtegevoel. Het verplaatsen van de badkamer en een toilet, dicht bij de slaapkamers vergroot ook het wooncomfort.

De verschillende dag- en nachtruimten zijn voldoende groot en ontvangen voldoende het daglicht. Verder wordt er voldoende bergruimte voorzien.

Het plaatsen van een schuifraam in de achtergevel van het bijgebouw zorgt voor een sterk contact met de buitenruimte.

We kunnen stellen dat de verbouwingswerken een meerwaarde betekenen voor de woonkwaliteit van deze eengezinswoning.

CONCLUSIE

- **Ongunstig** voor het oprichten van de pergola.
- **Voorwaardelijk gunstig voor de overige aanpassingen:** mits voldaan wordt aan de bijzondere voorwaarden is de aanvraag in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen moet over de ingediende omgevingsvergunningsaanvraag een beslissing nemen.

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij bovenstaand verslag van de gemeentelijk omgevingsambtenaar en neemt het tot haar eigen motivatie.

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2024026649_Lijst plannenset.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent gedeeltelijk onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het verbouwen van een woning aan mevrouw Alex Gielis gelegen te Karperstraat 152, 9000 Gent.

De door het college vergunde plannen zijn de plannen die op de overzichtslijst staan, die is toegevoegd als bijlage aan deze vergunning en er integraal deel van uitmaakt.

Plannen die niet op deze overzichtslijst staan, maken geen deel uit van de vergunning.

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgeliet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

Volgende handelingen worden uit deze vergunning gesloten:

- Het oprichten van een pergola.

Beperken tuinverharding

De verhardingen worden waterdoorlatend aangelegd (en hebben geen helling van meer dan 2%) en/of de niet-waterdoorlatende verhardingen moeten afwateren naar een voldoende grote onverharde groenzone (die minstens ¼ van de afwaterende oppervlakte is).

Septische put

Er is geen septische put getekend op het plan.

Deze moet blijvend voorzien worden (hetzij door het plaatsen van een nieuwe septische put, hetzij door hergebruik van de bestaande).

Gelet op het niet zelfreinigend vermogen van de openbare riolering (gescheiden rioleringsstelsel) is het noodzakelijk om voorkeur te geven aan het plaatsen van een septische put t.o.v. een regenwaterput.

Hemelwaterput

Er moet een hemelwaterput voorzien worden met een minimale inhoud van 5000 liter.

De hemelwaterput wordt uitgerust met een pompinstallatie die voorziet in het hergebruik van het opgevangen hemelwater voor toiletspoeling, poetswater, wasmachine en gebruik buiten.

Vijver

De vijver kan enkel aanvaardbaar worden, voor zover er nog voldoende ruimte is na het plaatsen van de septische put en de hemelwaterput

Riolering

De aansluiting op het rioleringsnet is verplicht en wordt, wat betreft het gedeelte op het openbaar domein, uitgevoerd door FARYS. Een aanvraag tot het bekomen van een huisaansluiting moet ingediend worden bij FARYS via www.farys.be/nl/rioolaansluiting (voor telefonische info: 078 35 35 99).

De afvoer van het regen- en afvalwater moeten op kosten en op risico van de bouwheer, binnen zijn eigen terrein uitgevoerd worden. Het afvoeren kan hetzij door natuurlijke afloop, hetzij door oppompen.

Een bestaande aansluiting of een wachtaansluiting dient gebruikt/(her)bruikt te worden. De locatie en de diepteligging ervan zijn bindend. De bestaande aansluiting dient ter hoogte van de rooilijn opgezocht, opgemeten en gemarkeerd te worden. Indien ze (tijdelijk) niet in dienst blijft is het de taak van de bouwheer om deze ter hoogte van de rooilijn dicht te maken om elke instroom te vermijden.

Bij een nieuwe huisaansluiting wordt het traject bepaald in overleg tussen rioolbeheerder en klant. De algemene veiligheid, de instandhouding en de normale werking van de elementen van de huisaansluiting moeten verzekerd zijn en het toezicht, de controle en het onderhoud moeten gemakkelijk uitgevoerd kunnen worden. Voor de diepteligging dient er rekening mee gehouden te worden dat de huisaansluiting in regel door FARYS wordt gerealiseerd vóór aanleg van de privéwaterafvoer op een maximale diepte van 50 cm onder het maaiveld. Indien de diepteligging van de hoofdriolering of (kruisen van de) nutsleidingen deze diepte niet toelaten, zal de huisaansluiting op de meest haalbare diepte worden aangelegd.

De aanvrager dient zich te houden aan de bepalingen van het Bijzonder Waterverkoopreglement huisaansluitingen. Dit reglement is terug te vinden op www.farys.be/wettelijke-bepalingen.

De bijzondere aandacht wordt gevestigd op:

- De openbare riolering kan onder druk komen tot het maaiveld niveau, wat neerkomt op een stijging van het waterpeil in de buizen en de aansluitingen (code van goede praktijk voor rioleringssystemen: www.vmm.be/wetgeving/code-van-goede-praktijk-voor-rioleringssystemen).

De bouwheer moet hier dan ook rekening mee houden bij de aanleg van (en de aansluitingen op) zijn privéwaterafvoer. Het Stadsbestuur kan onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de privéwaterafvoer.

- Door de aanleg van gescheiden rioleringsstelsels, zowel op openbaar als op privaat domein, kan er sneller geurhinder ontstaan als gevolg van het geconcentreerde (onverdunde) afvalwater.

De aanvrager dient bij geurhinder op eigen initiatief en kosten elke instroomopening op zijn privéwaterafvoer door middel van een waterslot geurdicht af te schermen. Om geurhinder als gevolg van de eigen private riolering te reduceren werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je via deze link kan terugvinden: www.farys.be/richtlijnegeurhinder.

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een toekomstige aansluiting op een gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).

Er is nog geen aparte regenwaterafvoer (RWA)-aansluiting mogelijk. Voor zover het niet mogelijk is om het regenwater ter plaatse te laten infiltreren is de RWA-leidingen naar de straat te voorzien als wachtaansluiting. Voorlopig moeten het regen- en afvalwater gezamenlijk naar de riolering afgevoerd worden. Bovendien moeten de RWA-, en DWA-afvoeren naast elkaar worden aangeboden met een tussenafstand van 40 tot 60 cm. Hierbij loopt het DWA-gedeelte in een rechte lijn door naar de openbare riolering.

Bij een toekomstige aanleg van het openbaar domein zal de riolering gescheiden worden. De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht volgens het Algemeen Waterverkoopreglement bij aanbouw en/of het voorzien van een nieuwe aansluiting. Meer informatie vind je op www.farys.be/keuring-privewaterafvoer.

Openbaar domein

Opbouw

Bij het vastleggen van de vloerpassen en dorpelpeilen van het gebouw moet de bouwheer rekening houden met het bestaande peil van de dichtst bijgelegen rand van de openbare verhardingen. Het openbaar domein (zowel verharde als onverharde stroken) wordt aangelegd met een dwarshelling van 2% richting de as van de straat. De peilen van de bestaande verhardingen worden niet aangepast in functie van aanpalende bouwwerken. Er worden ook geen trappen en/of hellingen toegestaan op het openbaar domein om de gebouwen toegankelijk te maken.

Deuren en ramen op het gelijkvloers mogen niet opendraaien over openbaar domein.

Artikel 3:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Rookmelder

De woning moet uitgerust worden met **een correct geïnstalleerde rookmelder die voldoet aan de norm NBN EN 14604 én die niet van het ionische type is**. De detector moet reageren op rookontwikkeling bij een brand door het produceren van een scherp geluidssignaal.

Drinkwaterinstallatie

Op 1 juli 2011 werd het Algemeen Waterverkoopreglement van kracht, zodat er voor bouwers en verbouwers een aantal rechten en plichten bijkwamen. Sinds 16 juli 2012 is tevens het Bijzonder Waterverkoopreglement van Water-Link van kracht. Het bijzonder waterverkoopreglement van Water-Link is een aanvulling op het Algemeen Waterverkoopreglement. Zowel het Algemeen Waterverkoopreglement, als het aanvullend Bijzonder Waterverkoopreglement kan geraadpleegd worden via de website www.water-link.be, publicaties. **Op deze locatie staat eveneens een infobrochure over de verplichte keuring van de binneninstallatie en de privé-waterafvoer.**

Openbaar domein

De bouwheer/vergunninghouder is steeds verantwoordelijk voor beschadigingen aan de inrichting van het openbaar domein, groenaanleg, bermen, trottoirs, boordstenen,

(straat)kolken en de rijweg, die te wijten zijn aan de bouwactiviteit. De dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen herstelt deze beschadigingen op kosten van de bouwheer/vergunninghouder.

De bouwheer/vergunninghouder moet voor de aanvang van de werken een tegensprekelijke plaatsbeschrijving opmaken van de omliggende trottoirs en wegenis met bijzondere aandacht voor de (straat)kolken.

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 .00, via e-mail: tdwegen@stad.gent of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Deze dient ten laatste twee weken voor aanvang van de werken verstuurd of afgegeven te worden, indien deze laattijdig ingediend wordt kan deze niet als tegensprekelijk beschouwd worden.

U kan dit door een architect of landmeter laten doen maar u mag dit ook zelf opnemen. (U maakt een aantal algemene foto's vergezeld van detailfoto's met reeds aanwezige schade aan het openbaar domein. Bij elke foto zet u een beschrijving en u voegt een plannetje toe met aanduiding van de positie van de foto's).

In functie van een werfzone op het openbaar domein is een vergunning Inname Publieke Ruimte noodzakelijk. U vraagt dit digitaal aan via de website www.stad.gent (typ tijdelijke werfzone in het zoekveld).

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

Van deze omgevingsvergunning mag worden gebruikgemaakt als de aanvrager niet binnen vijftig dagen, te rekenen vanaf de dag na de eerste dag van de aanplakking, op de hoogte is gebracht van de instelling van een schorsend administratief beroep.

Bekendmaking

De beslissing wordt bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het Omgevingsvergunningsbesluit.

Verval van de omgevingsvergunning – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning Artikel 99.

§ 1. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoonde dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

- 1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;
- 2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen

van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

§ 2. De omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;

3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeeltes, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

Artikel 100.

De omgevingsvergunning blijft onverkort geldig als de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 naar klasse 2 overgaat of omgekeerd.

In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als aktenaam en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Artikel 101.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1 worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI van de VCRO, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

Beroepsmogelijkheden – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 52. De Vlaamse Regering is bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;

4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;

5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

Artikel 54. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;

2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

Artikel 55. Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:

- 1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;
- 2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;
- 3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

Artikel 56. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

- 1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;
- 2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

Artikel 57. De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de door haar gemachtigde ambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindieners per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de beroepsindieners nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

Beroepsmogelijkheden – regeling van het besluit van de Vlaamse Regering decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
 - a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
 - b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindieners nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindieners, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

De beroepsindieners geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindieners is.

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

2024_CBS_06212 - OMV_2024026649 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een woning - met openbaar onderzoek - Karperstraat, 9000 Gent - Gedeeltelijke Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2024026649

In deze overzichtslijst staan de plannen die het college vergunt en integraal deel uitmaken van de vergunning. Naast de titel van de plannen staat telkens een unieke "hash"-code van het document. Hiermee controleer je de authenticiteit van de plannen. Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden vermeld staan op de goedgekeurde plannen.

Plannen	Hash code (base64)
BA_VERBOUWEN VAN EEN WONING_G_B_1_ACHTERGEVEL.pdf	UI3FfqGrN91E5FAs+aE5fg==
BA_VERBOUWEN VAN EEN WONING_G_B_2_VOORGEVEL.pdf	SGSPke5/TFDrVqYhL3VMkw==
BA_VERBOUWEN VAN EEN WONING_G_N_1_ACHTERGEVEL.pdf	BY7s7FAL8QWct72xOjkdUA==
BA_VERBOUWEN VAN EEN WONING_G_N_2_VOORGEVEL.pdf	VEIilkyszuWKbL+LU8HG7g==
BA_VERBOUWEN VAN EEN WONING_I_B_8_INPLANTINGSPLAN.pdf	QQolRpQmRN9qWU2KFKce9w==
BA_VERBOUWEN VAN EEN WONING_I_N_11_INPLANTINGSPLAN.pdf	hMJtNo295h6lqO9EKBse7Q==
BA_VERBOUWEN VAN EEN WONING_L_B_6_LEGENDE.pdf	M9ZEekkSH4ca2nR+CVZfuQ==
BA_VERBOUWEN VAN EEN WONING_P_B_1_KELDER.pdf	cyF9IS5tvqayhyFhPwYhQA==
BA_VERBOUWEN VAN EEN WONING_P_B_4_GELIJKVLOERS.pdf	5QJfyvJptAZK24M2Dud44A==
BA_VERBOUWEN VAN EEN WONING_P_B_6_VERDIEPING 1.pdf	Bg3EMfmOhtjG0U/7M90APg==
BA_VERBOUWEN VAN EEN WONING_P_B_9_VERDIEPING 2.pdf	TSRahwTVYrZQ93ONU+7h1w==
BA_VERBOUWEN VAN EEN WONING_P_N_3_KELDERPLAN.pdf	lt2Ra5R/g+W5hGIOJL/2Dw==
BA_VERBOUWEN VAN EEN WONING_P_N_4_GRONDPLAN.pdf	qfxquyS7iGb8Vz71PHtvsQ==
BA_VERBOUWEN VAN EEN WONING_P_N_5_VERDIEPING.pdf	oVIUdNk2Am0kAomQTVwyrA==

BA_VERBOUWEN VAN EEN WONING_P_N_6_VERDIEPING2.pdf	53u3001J8N2k0ASOe6Lrog==
BA_VERBOUWEN VAN EEN WONING_P_N_7_DUPLICATION.pdf	Hu8SoeTVPIRtCXyThNoM/Q==
BA_VERBOUWEN VAN EEN WONING_P_N_9_RIOLERING.pdf	rgfZOGvtrM2K0ceH/Rz28g==
BA_VERBOUWEN VAN EEN WONING_S_B_7_DOORSNEDE.pdf	hEJ5JqWyyOQ5JNSLy4pFmw==
BA_VERBOUWEN VAN EEN WONING_S_N_8_DOORSNEDE.pdf	tf8ABrfQKWlUjq8Vr6mBPw==
BA_VERBOUWEN VAN EEN WONING_T_B_10_TERREINPROFIEL.pdf	FCbS2iRANvxBqTU1PkrQPA==
BA_VERBOUWEN VAN EEN WONING_T_N_8_TERREINPROFIEL.pdf	k9AsC8vZOjj+EnNm/KyXtA==